

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Eppingen

### Moderne Maisonettewohnung mit eigenem Eingang, Terrasse und hochwertiger Einbauküche



Objekt-Nr. OM-465431

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Schmitt

Kettengasse 22/4  
75031 Eppingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1870	Mietsicherheit	2.370 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	80 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Maisonettewohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer hochwertigen Ausstattung und einem besonderen Wohngefühl. Bereits der eigene separate Eingang sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und vermittelt eher das Gefühl eines eigenen Hauses als einer klassischen Wohnung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie komfortable Arbeitsflächen. Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie auf die obere Ebene, die der Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das moderne Badezimmer präsentiert sich zeitlos und gepflegt. Ergänzt wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und zum Verweilen einlädt. Die vorhandene Klimasplitanlage sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Der Preis der Einbauküche wird in Höhe von 50€ noch zu den Kosten addiert. Insgesamt bietet die Wohnung ein modernes und gepflegtes Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das moderne Badezimmer ist zeitlos gestaltet und gepflegt. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vorhandene Klimasplitanlage, die ein angenehmes Raumklima ermöglicht. Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der eigene separate Eingang, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Ergänzt wird das Angebot durch die zur Wohnung gehörende Terrasse, die zusätzlichen Platz im Freien schafft. Die Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und dem besonderen Charakter einer Maisonettewohnung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für anspruchsvolle Singles oder Paare.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kettengasse in Eppingen und damit in einer zentralen und dennoch angenehmen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch der Bahnhof mit Anbindungen in Richtung Heilbronn, Karlsruhe und Heidelberg befindet sich in gut erreichbarer Entfernung. Die historische Altstadt von Eppingen mit ihrem besonderen Charme und den zahlreichen Fachwerkhäusern prägt das attraktive Wohnumfeld. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Umgebung macht diesen Standort besonders interessant für Singles und Paare.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie

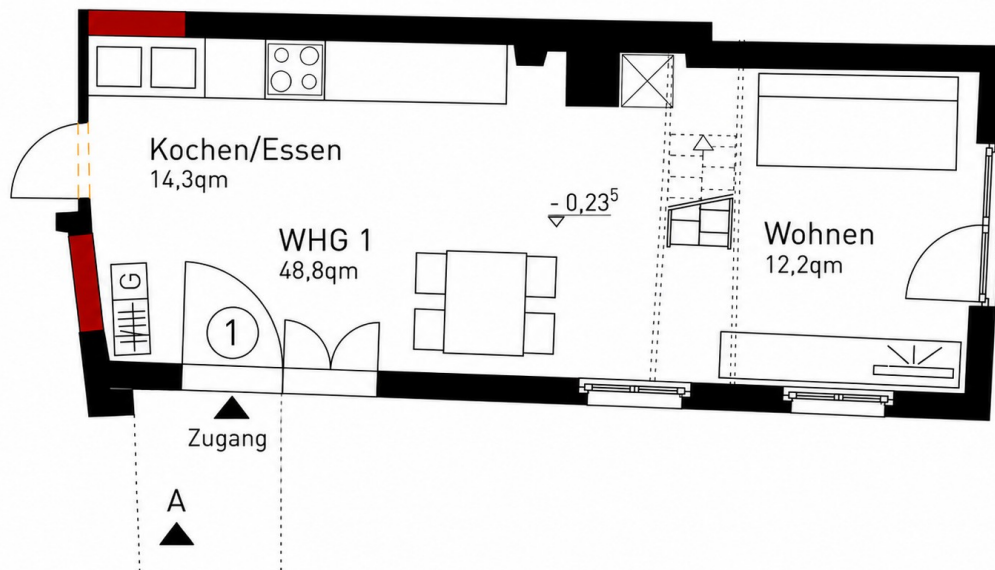


Schlafzimmer

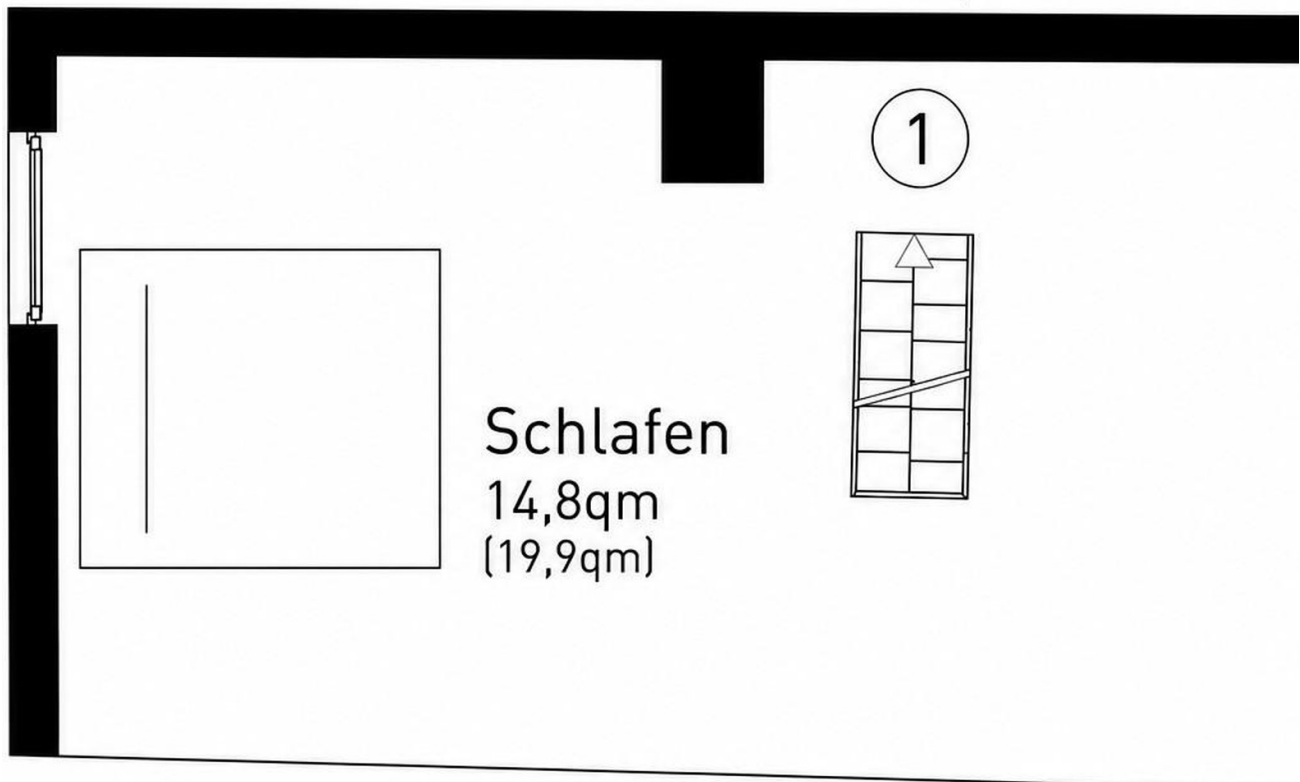


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss 1.OG